

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
Ульченко Евгений Николаевич

Свидетельство № СРО-П-174-01102012 от 24.06.2021 г.

Заказчик – ИП Исаева М.В

**Проект внесения изменений в проект планировки территории
и проект межевания территории, в состав которой входит зе-
мельный участок с кадастровым номером:
61:02:0600010:1006.**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

Основная часть.

ИП-02-22/ППМ -2022-ПП1

Том 1

2022

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
Ульченко Евгений Николаевич

Свидетельство № СРО-П-174-01102012 от 24.06.2021 г.

Заказчик – ИП Исаева М.В

**Проект внесения изменений в проект планировки территории
и проект межевания территории, в состав которой входит зе-
мельный участок с кадастровым номером:
61:02:0600010:1006.**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ.

Основная часть.

ИП-02-22/ППМ -2022-ПП1

Том 1

Индивидуальный предприниматель

Е.Н. Ульченко

Содержание.

Раздел 1. Положения о размещении объектов капитального строительства.....	3
1.1. Общие положения.....	3
1.2. Проектные решения.....	3
1.3. Красные линии.	6
1.4. Характеристики объектов капитального строительства застройки.....	8
1.4. Определение численности населения и жилищного строительства.	9
1.5. Расчет потребности населения в объектах социального и культурно-бытового обслуживания.....	9
1.6. Мероприятия по созданию среды жизнедеятельности маломобильных групп населения (МГН).....	11
1.7. Организация системы транспортного и пешеходного движения.....	12
1.8. Инженерное обеспечение территории.	13
1.9. Техничко-экономические показатели по проекту планировки	15
Раздел 2. Положения об очередности планируемого развития территории.	17
Приложение №1.....	18

Взамен инв. №		Подпись и дата											
Инв. № подл	Изм		Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ИП-02-22/ППМ -2022-ПП-С			Стадия	Лист	Листов
							ПП				2		
	ГИП		Ульченко				Содержание	ИП Ульченко Е.Н					
	ГАП												
	Н. контр.												
	Разработал												

Раздел 1. Положения о размещении объектов капитального строительства.

1.1. Общие положения.

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером: 61:02:0600010:1006, выполнен в соответствии с действующим федеральным градостроительным законодательством с учетом основных мероприятий, заложенных в Генеральном плане Большелогского сельского поселения от 25.02.2009 №24, (Ред. решения Собрании депутатов Аксайского района от 19.11.2020 №527), Правилами землепользования и застройки Большелогского сельского поселения, утвержденными решением Собрании депутатов Большелогского сельского поселения от 26.11.2009 №24, (Ред. решения Собрании депутатов Аксайского района от 19.11.2020 №528), а также с учетом решений определенных в ранее разработанной документации по планировке территории: «Проект планировки и проект межевания прибрежных территорий р. Темерник, расположенных в г. Ростове-на-Дону, Мясниковском и Аксайском районах (вдоль ручья Безымянный, вдоль балки Большая Камышеваха от п. Рассвет, вдоль балки Малая Камышеваха от п. Водопадный, вдоль балки Камышеваха, вдоль вдхр. Ростовское море) (3 и 4 этапы)», утвержденной постановлением Правительства Ростовской области от 14.07.2020 №644.

Разработка проект выполнена на основании:

1. Задания на внесение изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером: 61:02:0600010:1006.

2. Топографической съёмки, выполненной ООО «БКиГ «Донгеосервис» в феврале 2022г.

1.2. Проектные решения.

Внесением изменений в проект планировки территории определены основные направления перспективного развития рассматриваемой территории, ее архитектурно-планировочную структуру, принципы объемно-композиционного решения застройки, бы-

Взамен инв. №		1.2. Проектные решения.									
		Внесением изменений в проект планировки территории определены основные направления перспективного развития рассматриваемой территории, ее архитектурно-планировочную структуру, принципы объемно-композиционного решения застройки, бы-									
Подпись и дата								ИП-02-22/ППМ -2022-ПП			
		Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Инв. № подл		ГИП		Ульченко				Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства	Стадия	Лист	Листов
		ГАП							ПП	3	
									ИП Ульченко Е.Н.		
		Н. контр.									
		Разработал									

тового, транспортного обслуживания, инженерного обеспечения; устанавливает градостроительное зонирование территории. В проекте приводятся основные технико-экономические показатели использования территории.

Целью внесения изменений в документацию по планировке территории является обеспечение устойчивого развития территории в границах земельного участка, рассматриваемого данным проектом планировки, выделение элементов планировочной структуры и определение границ территорий общего пользования, улично-дорожной сети, установление параметров планируемого размещения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, предназначенных для планируемого размещения объектов капитального строительства проектируемой территории.

Рассматриваемая территория расположена в южной части п. Водопадный Большелогского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, севернее Семейного торгового центра «МЕГА-Молл» (расположенного на трассе М4), севернее балки Малая Камышеваха. В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Большелогского сельского поселения, утвержденными решением Собранием депутатов Большелогского сельского поселения от 26.11.2009 №24, (Ред. решения Собрания депутатов Аксайского района от 19.11.2020 №528) проектируемая территория расположена в зоне развития жилой застройки (Ж-2/1).

Основная связь рассматриваемой территории с п.Водопадный осуществляется по улице Садовой, а также по автомобильному проезду, который определен документами территориального планирования и имеет связь с территорией Семейного торгового центра «МЕГА-Молл» (расположенного на трассе М4). Эти улицы и проезды образуют единую систему с существующими транспортными и жилыми улицами, а также местными проездами.

Развитие территории, в границах проекта планировки, намечено Генеральным планом Большелогского сельского поселения.

Территория, подлежащая планировке, полностью расположена:

- в приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону "Северный" (Подзона №6) (ЗОУИТ 61:00-6.1276).
- в приаэродромной территории аэродрома "Ростов-на-Дону "Центральный".

В соответствии с ст. 4 п. 3 Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной

Инов.№ подл	Подпись и дата	Взамен инв.№	<p>ИП-02-22/ППМ -2022-ПП</p>						Лист
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				4

зоны" от 01.07.2017 N 135-ФЗ (последняя редакция) – «архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных приаэродромных территорий или указанных полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов».

Рассматриваемая территория, частично ограничена инженерными сетями с установленными охранными зонами:

- ЗОУИТ 61:00-6.58 Охранная зона объекта "Двухцепная и одноцепная ВЛ 110 кВ Р4-КС-3-Р-32", расположенная по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. Днепропетровская, ул. Краеведческая г. Аксай, ул. Западная;

- ЗОУИТ 61:02-6.120 Охранная зона линии электропередач ВЛ 110 кВ Р-4 - АС6, расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст. Старочеркасская, ул. Днепропетровская № 54/1, ул. Мира № 13

- ЗОУИТ 61:02-6.183 Охранная зона воздушной линии Р4-АС15, расположенной по адресу: Ростовская область, Аксайский район.

- ЗОУИТ 61:02-6.93 Охранная зона КВЛ 10 кВ №1513 ПС 110 кВ АС-15. **Подлежит переустройству в КЛ-10кВ.**

С юга территорию обременяет ЗОУИТ 61:00-6.1030 «Водоохранная зона балки Темерник (балки Камышеваха), расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Ростов-на-Дону» и ЗОУИТ 61:00-6.1035 Прибрежная защитная полоса балки Темерник (балки Камышеваха), расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Ростов-на-Дону, а также частично ограничена береговой полосой балки Малая Камышеваха, режим использования береговой полосы и водоохранной зоны предусмотрен ст. 6 Водного кодекса РФ.

Общая площадь территории, определяемой границей проекта планировки и межевания, составляет 17,3 га.

Проектируемая территория ограничена:

- с севера – территорией свободной от застройки и з/у с КН 61:02:0600010:1086;
- с юга – з/у с КН 61:02:0000000:6727 и территорией балки Малая Камышеваха
- с востока – территорией свободной от застройки и з/у с КН 61:02:0600010:10865;
- с запада – муниципальной территорией и территорией отведенной под размещение объектов индивидуального жилищного строительства.

Взамен инв.№		Общая площадь территории, определяемой границей проекта планировки и межевания, составляет 17,3 га.							
		Проектируемая территория ограничена:							
Подпись и дата		- с севера – территорией свободной от застройки и з/у с КН 61:02:0600010:1086;							
		- с юга –з/у с КН 61:02:0000000:6727 и территорией балки Малая Камышеваха							
Инв.№ подл		- с востока –территорией свободной от застройки и з/у с КН 61:02:0600010:10865;							
		- с запада –муниципальной территорией и территорией отведенной под размещение объектов индивидуального жилищного строительства.							
								ИП-02-22/ППМ -2022-ПП	Лист
									5
		Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

На территории, в границах проекта планировки, предполагается разместить кварталы, предназначенные для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, делового управления, дошкольного образования, объекты инженерной инфраструктуры, благоустройства и улично-дорожной сети.

Проектируемые кварталы обеспечиваются необходимыми объектами коммунального обслуживания и сетями инженерно-технического обеспечения.

Описанная система разрабатывается в увязке с организацией маршрутов пешеходного и транспортного движения, озеленения и благоустройства общественных пространств и территорий.

В границах проектируемой территории так же предусмотрены участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры;

- ГРП;
- ТП 10/0,4 кВ.

Все объекты коммунальной зоны запроектированы с учетом нормативных санитарных разрывов. Места для парковки автомобилей предусматриваются на территории земельных участков, выделяемых для индивидуального жилищного строительства, детского дошкольного учреждения. Для участков благоустройства парковочные места не предусматриваются.

В проекте решается задача организации удобных пешеходных связей и рекреационных зон, включающих озелененные пространства для отдыха и занятия спортом, являющихся составной частью единых систем пешеходного движения и озеленения.

1.3. Красные линии.

Проектом планировки предусмотрено установление красных линий на территории планировки в соответствии СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселений Российской Федерации».

В проекте планировки даны предложения по установлению красных линий элементов планировочной структуры (кварталов) на проектируемом участке.

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности при проектировании, строительстве новых и реконструкции существующих объектов, а также при формировании границ земельных участков.

Взамен инв.№		дерации».							
		В проекте планировки даны предложения по установлению красных линий элементов планировочной структуры (кварталов) на проектируемом участке.							
Подпись и дата		Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности при проектировании, строительстве новых и реконструкции существующих объектов, а также при формировании границ земельных участков.							
Инв.№ подл								ИП-02-22/ППМ -2022-ПП	Лист
									6
		Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Взамен инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл	

Проектом предусмотрено установление красных линий в соответствии с нормативной шириной поперечных профилей улиц местного значения равной 15м, с учетом пропускной способности данных улиц, интенсивности пешеходного движения, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов улично-дорожной сети (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны.

Красные линии отделяют территорию, предназначенную для застройки, от улично-дорожной сети и территории общего пользования.

Размещение зданий, расстояния до других зданий и сооружений, размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Технического регламента о требованиях пожарной безопасности, настоящими местными нормативами, СП 42.13330.2016, Правилами землепользования и застройки Большелогского сельского поселения.

Объекты капитального строительства, размещаемые на проектируемых земельных участках с основными видами разрешенного использования (ВРИ) земельных участков, для индивидуального жилищного строительства, деловое управление, дошкольное, начальное и среднее общее образование предоставление коммунальных услуг и благоустройство территории, площадки для занятий спортом и улично-дорожная сеть, должны располагаться с отступом от красных линий в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки Большелогского сельского поселения.

Объекты капитального строительства с ВРИ для индивидуального жилищного строительства, дошкольное, начальное и среднее общее образование – минимальные отступы от красных линий улиц и проездов составляет 5 м, от границ соседнего земельного участка до жилого дома – 3м* и 1м до вспомогательных строений. С ВРИ предоставление коммунальных услуг, деловое управление от границ соседнего земельного участка – 3м. С ВРИ дошкольное, начальное и среднее общее образование, площадки для занятий спортом, улично-дорожная сеть, благоустройство территории – не нормируются.

Размещение зданий (строений) на территории соответствующих земельных участков необходимо осуществлять в соответствии с действующими Нормами пожарной безопасности и Технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

Взамен инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл		ИП-02-22/ППМ -2022-ПП						Лист
					7							
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата							

Каталог координат устанавливаемых красных линий приведен в приложении №1.
Система координат МСК-61(зона 2)

*- При ширине земельного участка менее 15 метров, при условии:

- соблюдения противопожарного расстояния не менее 6,0 м. от объектов капитального строительства, расположенных на рассматриваемом и соседних земельных участках;

- предоставления в администрацию сельского поселения схемы планировочной организации земельного участка, выполненной на топографической съемке в масштабе 1:500, с обозначением планируемого к строительству жилого дома на рассматриваемом земельном участке и существующих объектов капитального строительства, расположенных на соседних земельных участках, минимальные отступы от границ соседнего участка до жилого дома - 1 м.

1.4. Характеристики объектов капитального строительства застройки.

Объекты капитального строительства

Объекты капитального строительства								
№ п/п	№ квартала	Кол-во участков по проекту планировки территории	Наименование ВРИ объектов капитального строительства	Этаж-ность min-max	Общая площадь здания <u>min-max</u> , м ²	Площадь, max м ²	Площадь участка, норматив-ная <u>min-max</u> , га	Приме-чания
				Макси-мальное-количе-ство эта-жей	Процент застройки, max %	Высота здания max, м		
1		2	3	4	5	6	7	8
1	1-10	156	Для индивиду-ального жи-лищного строи-тельства	1-3	34 - Не норм.	-	500-3000	
				1-3	50	20		
2	11	1	Деловое управ-ление	Не норм.	Не норм.	Не норм.	Не норм.	
				Не норм.	Не норм	Не норм		
3	10	1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Не норм.	Не норм.	Не норм.	Не норм.	
				Не норм.	Не норм.	Не норм.		
4		1	Улично-дорож-ная сеть	Не норм.	Не норм.	Не норм.	Не норм.	
				-	Не норм.	Не норм.		
5		2	Благоустрой-ство террито-рии	Не норм.	Не норм.	Не норм.	Не норм.	
				Не норм.	Не норм.	Не норм.		
6		1	Площадки для занятия спор-том	Не норм.	Не норм.	Не норм.	Не норм.	
				Не норм.	Не норм.	Не норм.		
Объекты инженерного обеспечения								
7		1	Предоставле-ние коммуналь-ных услуг	Не норм.	Не норм.	Не норм.	Не норм.	
				Не норм.	Не норм.	Не норм.		

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ИП-02-22/ППМ -2022-ПП	Лист
							8

Примечание: Параметры площади и процента застройки подлежат уточнению при разработке проектной документации.

1.4. Определение численности населения и жилищного строительства.

Проектом предусматривается освоение территории путем строительства зданий и сооружений на участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, делового управления, дошкольного, начального и среднего общего образования.

Планировочная система застраиваемой территории выполнена по принципу регулярной застройки с четко выраженной системой улиц и проездов.

Расчет численности населения выполнен из условия один индивидуальный жилой дом на участке для одной семьи.

Средний состав семьи принят – 3,5 человека.

В границах территории проектирования возможно разместить следующее количество участков с индивидуальными жилыми домами: 156.

Таким образом, при общем количестве домов в новой застройке возможно проживание $156 \times 3,5 = 546$ человек.

При норме жилищной обеспеченности в 35 кв.м/чел количество общей площади новых жилых домов составит ориентировочно $546 \times 35 = 19\,110$ кв.м.

Земельный участок каждого индивидуального жилого дома включает площадь, занятую непосредственно самим зданием, а также прилегающую территорию с элементами благоустройства, необходимыми для обеспечения его функционирования (обслуживания).

1.5. Расчет потребности населения в объектах социального и культурно-бытового обслуживания

Социальная инфраструктура – система объектов образования, дошкольного воспитания, здравоохранения, социального обеспечения, бытового обслуживания, торговли, культуры, спорта, досуга и др., запроектированных в соответствии с нормативными показателями потребности населения.

Взамен инв. №		ИП-02-22/ППМ -2022-ПП					Лист
Подпись и дата							9
Инв. № подл							
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Минимальный нормативный показатель обеспеченности населения Большелогского сельского поселения Аксайского района детскими дошкольными образовательными учреждениями составляет 41 место на 1000 человек.

Таким образом количество мест в детском дошкольном образовательном учреждении для обеспеченности проектируемого территории составит с учетом нормативных требований – 22 места. Проектными предложениями предлагается разместить в квартале №10.

Минимальный нормативный показатель обеспеченности населения Большелогского сельского поселения Аксайского района общеобразовательными учреждениями составляет 112 мест на 1000 человек.

Количество мест в общеобразовательном учреждении для обеспеченности проектируемого жилого района составит с учетом нормативных требований – 61 место.

Минимальный нормативный показатель обеспеченности населения магазинами продовольственных товаров составляет 100 кв.м. торговой площади на 1000 жителей. Для обеспечения проектируемой территории требуется 54,6 кв.м. торговой площади магазинов продовольственных товаров.

Минимальный нормативный показатель обеспеченности населения магазинами непродовольственных товаров первой необходимости составляет 200 кв.м. торговой площади на 1000 жителей. Для обеспечения проектируемой территории требуется 109,2 кв.м. торговой площади магазинов непродовольственных товаров.

Минимальный нормативный показатель обеспеченности населения предприятиями бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские, ателье и т.д.) составляет 4 рабочих места на 1000 жителей. Таким образом для обеспечения проектируемой территории требуется 2 рабочих места.

Минимальный нормативный показатель обеспеченности населения аптечными пунктами составляет 1 объект на жилую группу.

Расположение объектов обслуживания для населения проектируемой территории определено утвержденным генеральным планом Большелогского сельского поселения. Объекты обслуживания населения запроектированы с учетом нормативной доступности и нормативными радиусами обслуживания.

К освоению и продаже земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, а также объектов делового управления и дошкольного

Имен. № инв.						
	Подпись и дата					
Имен. № подл.						
	Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ИП-02-22/ППМ -2022-ПП						
Лист 10						

образования приступить после строительства и ввода в эксплуатацию объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, необходимой для функционирования объектов капитального строительства в границах проектируемой территории.

Обеспеченность проектируемой территории социальной инфраструктурой будет осуществляться за счет прилегающей территории п. Водопадный, п. Янтарный и г. Аксай. В соответствии с решениями предусмотренными в Генеральном плане Большелогского сельского поселения Аксайского района Ростовской области (0158300034500000170001/2020-ГП), а также с учетом проектом планировки и межевания территории Большелогского сельского поселения Аксайского района (МК-28) проектными решениями предусмотрено размещение детского сада и общеобразовательной школы на территории п. Водопадный.

Обеспеченность проектируемой территории учреждениями здравоохранения будет осуществляться за счет МБУЗ ЦРБ Аксайского района.

Обеспеченность проектируемой территории пожарной части будет осуществляться за счет Пожарно-спасательной части № 44.

1.6. Мероприятия по созданию среды жизнедеятельности маломобильных групп населения (МГН).

В целях создания комфортной среды жизнедеятельности МГН в проекте планировки территории решаются следующие основные задачи:

- досягаемость мест целевого посещения и беспрепятственность передвижения к ним;
- безопасность путей движения, мест проживания, обслуживания и приложения труда;
- возможность получать необходимые услуги, участвовать в трудовом, учебном, культурном процессе и т.д.

Предусматриваются удобные транспортные и пешеходные связи МГН с посещаемыми ими объектами, при соблюдении градостроительных требований к параметрам путей движения.

Ширина путей движения на участках таких объектов обеспечивается не менее 1,5 м с учетом габаритных размеров кресел-колясок;

продольный уклон путей движения, по которым возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, как правило, не превышает 5%;

Взамен инв.№		Предусматриваются удобные транспортные и пешеходные связи МГН с посещаемыми ими объектами, при соблюдении градостроительных требований к параметрам путей движения.							
		Ширина путей движения на участках таких объектов обеспечивается не менее 1,5 м с учетом габаритных размеров кресел-колясок; продольный уклон путей движения, по которым возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, как правило, не превышает 5%;							
Подпись и дата									
Инв.№ подл									
								ИП-02-22/ППМ -2022-ПП	Лист
									11
		Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

поперечный уклон принимается в пределах 1-2%.

Высота бордюров по краям пешеходных путей составляет не менее 0,05 м. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,4 м.

Продольные и поперечные уклоны на путях движения по придомовой территории имеют нормативные параметры.

Озеленение территорий или отдельных зон, имеющих жилища для инвалидов, составляет 60% площади.

1.7. Организация системы транспортного и пешеходного движения.

Улично-дорожная сеть рассматриваемая проектом планировки территории запроектирована с учетом функционального назначения улиц, интенсивности транспортного и пешеходного движения, а также в соответствии с нормативами и сложившейся улично-дорожной сетью района проектирования.

Для обеспечения эффективности транспортных процессов, транспортной обеспеченности территории, для обеспечения соответствия дорог перспективным планам развития, перспективному экономическому статусу и др., необходимо своевременно совершенствовать, модернизировать и развивать улично-дорожную сеть.

Меры по развитию транспортной инфраструктуры, в рамках разработки проекта планировки, предусматривают:

- совершенствование организации движения пешеходов;
- организация жилых зон и пешеходных зон.

Основную связь рассматриваемой территории с п.Водопадный предлагается выполнить по улице Садовой. Для доступа на рассматриваемую территорию, предусматривается устройство публичного сервитута в соответствии с п.4 ст. 23 Земельного кодекса РФ., а также по планируемому автомобильному проезду, который определен документами территориального планирования и имеет связь с территорией Семейного торгового центра «МЕГА-Молл» (расположенного на трассе М4) (предусмотрен решениями Генерального плана Большелогского сельского поселения Аксайского района Ростовской области (0158300034500000170001/2020-ГП)). Эта улично-дорожная сеть образует единую систему с существующими транспортными и жилыми улицами, а также местными проездами.

Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ИП-02-22/ППМ -2022-ПП	Лист
Взамен инв.№							
Подпись и дата							
Инв.№ подл							12

В местах устройства примыканий вырубку зеленых насаждений необходимо выполнять в соответствии с действующим законодательством.

На нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а также пешеходных переходах необходимо предусматривать треугольники видимости. Размеры сторон равнобедренного треугольника для условий «транспорт - транспорт» при скорости движения 40 и 60 км/ч должны быть соответственно не менее 25м и 40м. Для условий «пешеход – транспорт» размеры прямоугольного треугольника видимости должны быть при скорости движения транспорта 25 и 40 км/ч соответственно 8х40м и 10х50м.

В пределах треугольников видимости не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

Территория улиц и придомовые территории должны быть освещены в темное время суток уличными светильниками или фонарями. Улично-дорожная сеть спроектирована таким образом, чтобы исключить наличие тупиковых проездов и обеспечить кольцевое движение вокруг кварталов; обеспечить подъезд пожарной техники к зданиям, сооружениям и строениям на расстояние не более 50 метров.

По направлениям основных пешеходных потоков вдоль основных улиц предлагается устройство тротуаров и велосипедных дорожек.

Проектом предусматривается максимальное разделение путей пешеходного, велосипедного движения и транспорта.

Проектом предусмотрен беспрепятственный доступ граждан к водным объектам общего пользования и их береговым полосам (без использования механических транспортных средств) для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского рыболовства и причаливания плавучих средств.

1.8. Инженерное обеспечение территории.

Проектируемая территория обеспечивается необходимыми объектами коммунального обслуживания и сетями инженерно-технического обеспечения.

Водоснабжение объектов на проектируемой территории осуществляется в соответствии с Договором о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения, заключенным с АО «Ростовводоканал» № №142-В от 16.03.2022г.

Взамен инв. №		<p>Проектируемая территория обеспечивается необходимыми объектами коммунального обслуживания и сетями инженерно-технического обеспечения.</p>							
		<p>Водоснабжение объектов на проектируемой территории осуществляется в соответствии с Договором о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения, заключенным с АО «Ростовводоканал» № №142-В от 16.03.2022г.</p>							
Подпись и дата									
Инв. № подл									
								ИП-02-22/ППМ -2022-ПП	Лист
									13
		Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Водоотведение осуществляется в соответствии с Договором о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения , заключенным с АО «Ростовводоканал» № №142-К от 16.03.2022г.

Теплоснабжение и горячее водоснабжение объектов застройки осуществлять от приборов на газовом топливе, установленных в каждом объекте строительства.

Газоснабжение территории осуществляется в соответствии с Договором о подключении (технологическом присоединении) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сети газораспределения №00-61-10342 от 24.01.2022г заключенным с ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону».

Электроснабжение - в соответствии с Договором об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям, заключенным с ПАО «Россети Юг» № 61-1-22-00631157.

Инов.№ подл						ИП-02-22/ППМ -2022-ПП	Лист
							14
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Инов.№ подл							
Подпись и дата							
Взамен инв.№							

1.9. Техничко-экономические показатели по проекту планировки

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
1	Территория			
1.1	Площадь территории в границах проекта планировки, в т.ч.: - зона для индивидуального жилищного строительства - зона делового управления - зона инженерной инфраструктуры - зона дошкольного, начального и среднего общего образования - благоустройство территории	га га га га га	17,3 9,334698 0,041677 0,017358 0,10648 7,798228	В границах земельных участков
1.2	Из общей площади проектируемого района участка гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га	-	
1.3	Общая площадь территорий общего пользования, в том числе: - улично-дорожная сеть - прочие территории общего пользования	га га га	7,798228 5,003109 2,795119	
1.3				
2	Население			
2.1	Численность населения	чел	546	
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	кв.м	19 110,0	
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	1-3/ от 2	
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения, всего	мест	22	Проектир. в границах ППМ
4.2	Общеобразовательные школы, всего	мест	61	пос. Янтарный, г. Аксай
4.3	Поликлиники	посещений в смену	По заданию органов здравоохранения	обеспечено сущ. в г. Аксай
4.4	Аптеки	объектов	По заданию органов здравоохранения	обеспечено сущ.
4.5	Предприятия розничной (продовольственными, непродовольственными) торговли, всего/1000 чел.	кв.м. торг. площади	54,6/109,2	обеспечено сущ., ТЦ «МЕГА», пос. Янтарный
4.6	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	2	обеспечено сущ.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ИП-02-22/ППМ -2022-ПП	Лист
							15

4.7	Станция скорой медицинской помощи	объектов	1	обеспечено сущ.
4.8	Помещение для физкультурно-оздоровительных занятий населения	м ² площади пола	40	обеспечено сущ. в пос. Водопадный
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети- всего, в том числе:	км	3,593	
	магистральные улицы общегородского значения	км	-	
	магистральные улицы районного значения	км	-	
	улицы в жилой застройке:			
	- местные проезды	км	3,593	
	- проезды	км	-	
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, в том числе:			
	- автобус	км	-	
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей, в том числе:			
	- постоянного хранения	маш.-мест	-	
	- временного хранения	маш.-мест	-	Размещение предусматривается на территории ЗУ.

Укрупненные показатели по инженерному обеспечению

№ п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Ед. измерения	Количество
1	2	3	4	5
1	Водоснабжение	Расчетная мощность	м ³ /сут	99,0
2	Водоотведение	Расчетная мощность	м ³ /сут	62,1
3	Электроснабжение	Расчетная мощность	кВт	600,0
4	Газоснабжение	Расход газа	м ³ /час	1224,0

Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ИП-02-22/ППМ -2022-ПП	Лист
							16

Раздел 2. Положения об очередности планируемого развития территории.

Освоение территории предоставленной для планирования и строительства в части земельного участка с кадастровым номером: 61:02:0600010:1006 планируется осуществлять в две очереди.

Первой очередью освоения территории является строительство и ввод в эксплуатацию объектов инженерной инфраструктуры и устройства улично-дорожной сети, необходимые для функционирования объектов капитального строительства в границах проектируемой территории.

Вторая очередь - освоение территории земельных участков (строительство объектов капитального строительства), предназначенных для индивидуального жилищного строительства, делового управления и дошкольного образования.

Инв. № подл							ИП-02-22/ППМ -2022-ПП	Лист
								17
Взамен инв. №								
Подпись и дата								
	Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

1. Каталог координат границ земельного участка.

№ точки	Длина линии, (м)	Дирекционный угол	X	Y
Земельный участок с кадастровым номером: 61:02:0600010:1006				
1			430114,51	2213176,22
2	29,36	179°44'46"	430085,15	2213176,35
3	45,17	136°16'57"	430052,50	2213207,57
4	127,33	117°17'58"	429994,10	2213320,72
5	111,20	126°20'09"	429928,21	2213410,30
6	73,38	121°47'33"	429889,55	2213472,67
7	61,52	113°56'53"	429864,58	2213528,89
8	253,26	125°29'10"	429717,56	2213735,11
9	77,60	122°52'15"	429675,44	2213800,29
10	69,75	105°52'31"	429656,36	2213867,38
11	453,03	359°30'06"	430109,37	2213863,44
1	687,24	270°25'42"	430114,51	2213176,22

Инв. № подл	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист
									18
			Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ИП-02-22/ППМ -2022-ПП

2. Каталог координат красных линий.

Красная линия №1.

№ точки	Длина линии, (м)	Дирекционный угол	X	Y
1			430098,12	2213361,42
2	117,37	176°23'59"	429980,98	2213368,79
3	2,71	240°24'44"	429979,64	2213366,43
4	46,69	304°32'15"	430006,11	2213327,97
5	102,98	297°18'14"	430053,35	2213236,46
6	30,50	27°18'15"	430080,45	2213250,45
7	38,17	61°26'01"	430098,70	2213283,97
1	77,45	90°25'44"	430098,12	2213361,42

Красная линия №2.

№ точки	Длина линии, (м)	Дирекционный угол	X	Y
1			429933,10	2213434,17
2	60,02	304°28'44"	429967,08	2213384,69
3	131,19	356°23'55"	430098,01	2213376,45
4	60,34	90°25'38"	430097,56	2213436,79
5	163,08	180°00'00"	429934,48	2213436,79
1	2,96	242°13'24"	429933,10	2213434,17

Взамен инв. №		1	2,96	242°13'24"	429933,10	2213434,17		
Подпись и дата								
Инв. № подл								
							ИП-02-22/ППМ -2022-ПП	Лист
								19
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

Красная линия №3.

№ точки	Длина линии, (м)	Дирекционный угол	X	Y
1			429900,56	2213486,74
	40,46	300°14'50"		
2			429920,94	2213451,79
	176,51	0°00'00"		
3			430097,45	2213451,79
	51,00	90°25'36"		
4			430097,07	2213502,79
	200,25	180°00'00"		
5			429896,82	2213502,79
	16,48	283°07'01"		
1			429900,56	2213486,74

Красная линия №4.

№ точки	Длина линии, (м)	Дирекционный угол	X	Y
1			430096,95	2213517,79
	53,00	90°25'17"		
2			430096,56	2213570,79
	241,45	180°00'00"		
3			429855,11	2213570,79
	1,96	242°39'00"		
4			429854,21	2213569,05
	21,14	315°06'53"		
5			429869,19	2213554,13
	25,20	310°28'40"		
6			429885,55	2213534,96
	18,41	291°46'21"		
7			429892,38	2213517,86
	204,57	359°58'49"		
1			430096,95	2213517,79

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Красная линия №5.

№ точки	Длина линии, (м)	Дирекционный угол	X	Y
1			429896,44	2213585,75
	200,01	1°00'05"		
2			430096,45	2213585,79
	55,00	90°26'15"		
3			430096,03	2213640,79
	200,00	180°00'41"		
4			429896,03	2213640,75
	55,00	270°25'37"		
1			429896,44	2213585,75

Красная линия №6.

№ точки	Длина линии, (м)	Дирекционный угол	X	Y
1			429895,92	2213655,79
	200,00	359°59'18"		
2			430095,92	2213655,75
	57,04	90°25'18"		
3			430095,50	2213712,79
	200,01	180°00'00"		
4			429895,49	2213712,79
	57,00	270°25'56"		
1			429895,92	2213655,79

Красная линия №7.

№ точки	Длина линии, (м)	Дирекционный угол	X	Y
1			429895,38	2213727,79
	200,00	0°00'00"		
2			430095,38	2213727,79
	66,44	90°25'21"		
3			430094,89	2213794,23
	200,01	180°02'34"		
4			429894,88	2213794,08
	66,29	270°25'55"		
1			429895,38	2213727,79

Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Изн.№ подл	Взамен инв.№	
							Подпись и дата	

Красная линия №8.

№ точки	Длина линии, (м)	Дирекционный угол	X	Y
1			429881,03	2213640,79
	69,97	180°00'00"		
2			429811,06	2213640,79
	19,32	299°39'23"		
3			429820,62	2213624,00
	31,23	295°09'43"		
4			429833,90	2213595,73
	12,34	306°19'52"		
5			429841,21	2213585,79
	40,23	0°00'00"		
6			429881,44	2213585,79
	55,00	90°25'37"		
1			429881,03	2213640,79

Красная линия №9.

№ точки	Длина линии, (м)	Дирекционный угол	X	Y
1			429880,49	2213712,79
	126,62	180°00'00"		
2			429753,87	2213712,79
	2,89	242°38'16"		
3			429752,54	2213710,22
	31,39	305°27'25"		
4			429770,75	2213684,65
	27,20	317°16'47"		
5			429790,73	2213666,20
	13,72	310°37'26"		
6			429799,66	2213655,79
	81,26	0°00'00"		
7			429880,92	2213655,79
	57,00	90°25'56"		
1			429880,49	2213712,79

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Красная линия №10.

№ точки	Длина линии, (м)	Дирекционный угол	X	Y
1			429879,88	2213794,07
	83,00	180°03'18"		
2			429796,88	2213793,99
	96,02	177°14'10"		
3			429700,97	2213798,62
	1,95	248°02'06"		
4			429700,24	2213796,81
	13,04	319°19'20"		
5			429710,13	2213788,31
	7,11	306°42'31"		
6			429714,38	2213782,61
	60,51	295°02'25"		
7			429739,99	2213727,79
	140,39	0°00'00"		
8			429880,38	2213727,79
	66,28	90°25'55"		
1			429879,88	2213794,07

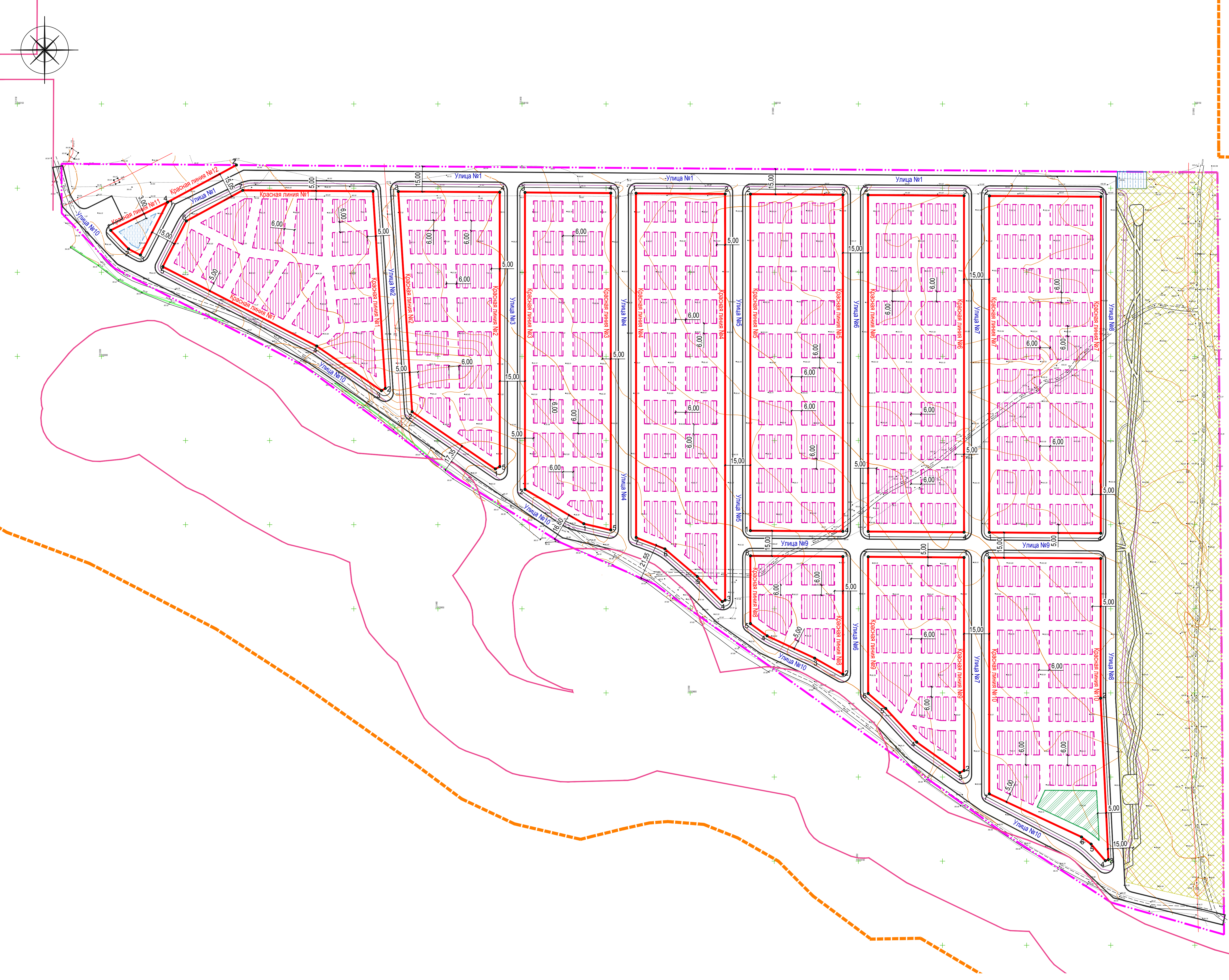
Красная линия №11.

№ точки	Длина линии, (м)	Дирекционный угол	X	Y
1			430074,94	2213205,49
	15,31	136°17'47"		
2			430063,87	2213216,07
	7,94	117°16'29"		
3			430060,23	2213223,13
	35,40	27°18'11"		
4			430091,69	2213239,37
	37,79	243°41'33"		
1			430074,94	2213205,49

Красная линия №12.

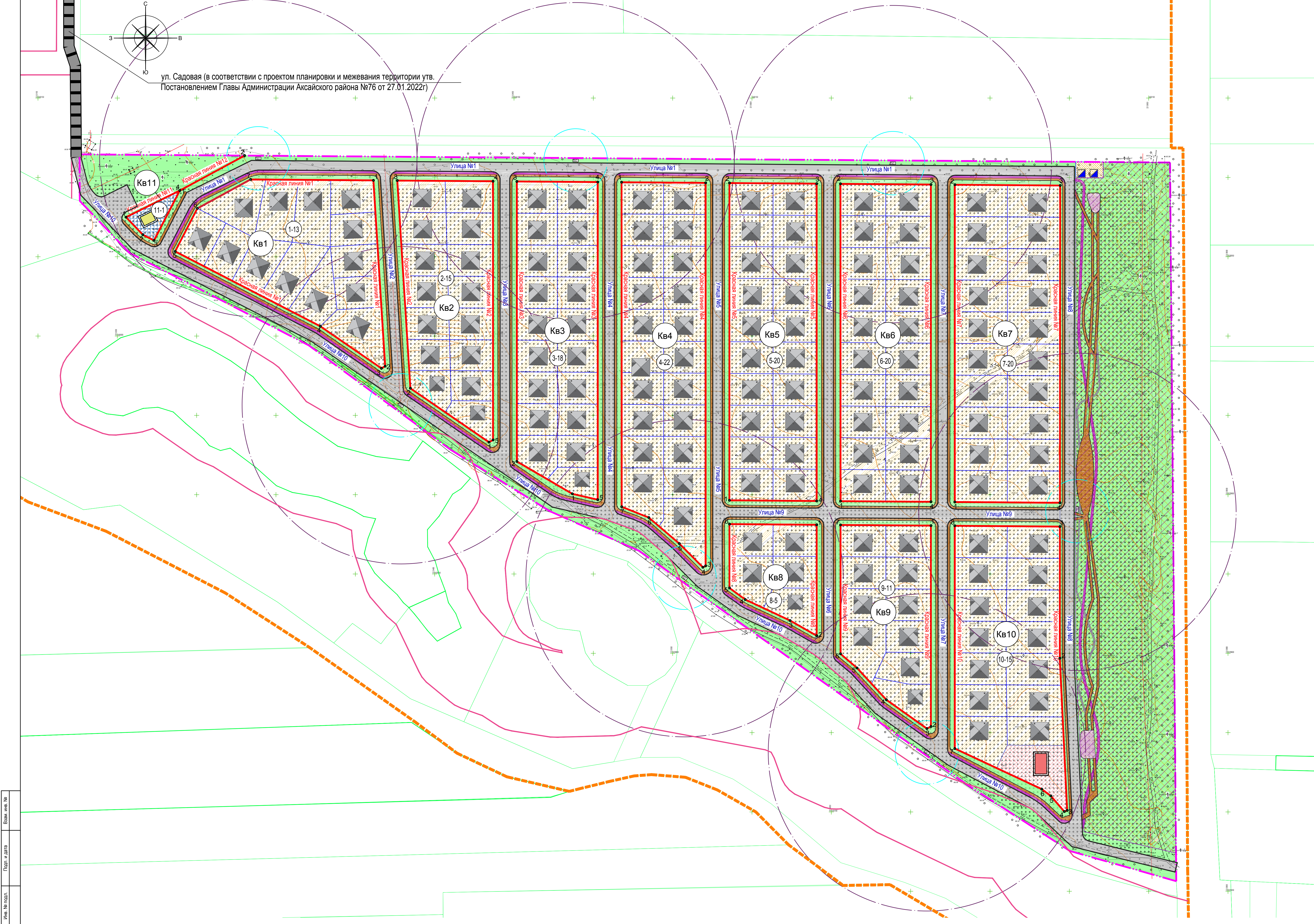
№ точки	Длина линии, (м)	Дирекционный угол	X	Y
1			430091,69	2213239,37
	46,40	61°38'23"		
2			430113,73	2213280,20

Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ИП-02-22/ППМ -2022-ПП	Лист
							23




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Наименование	Буквенно-цифровое обозначение
Границы проекта планировки	-----
Граница муниципального образования	-----
Проектируемые красные линии элементов планировочной структуры	Красная линия №1
Установленные красные линии линейного объекта	-----
Точка угла поворота красных линий	• 5
Линии, обозначающие границы покрытий улично-дорожной сети	Улица №1
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (для индивидуального жилищного строительства)	ЗОНА
Границы зон планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры (предоставление коммунальных услуг)	ЗОНА
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (деловое управление)	ЗОНА
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (дошкольное образование)	ЗОНА
Границы зон планируемого размещения объектов благоустройства (благоустройство территории, площадки для занятий спортом)	ЗОНА

ИП-02-22/ППМ-ПП					
Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером: 61:02:0600010:1006.					
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Ульченко	07.22			
Проверил					
Зав. группы					
Нач. отдела					
Н.контр.					
ГИП					
Проект планировки территории				Стадия	Лист
Основная часть.				ПП	2
Красные линии, линии обозначающие дороги, улицы, проезды, границы зон планируемого размещения объектов индивидуального жилищного строительства, коммерческо-бытового назначения, иных объектов капитального строительства. М 1:1000.				ИП Ульченко Е.Н. г. Ростов-на-Дону	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Наименование	Буквенно-цифровое обозначение
Граница проекта планировки	
Граница муниципального образования	
Установленные красные линии линейного объекта	
Проектируемые красные линии	
Кадастровые границы существующих участков	
Кадастровые границы проектируемых земельных участков	
Линии, обозначающие улично-дорожную сеть	
Объекты индивидуальной жилищной застройки (показаны условно)	
Объекты инженерной инфраструктуры (показаны условно)	
Объекты делового управления (показаны условно)	
Объекты дошкольного образования (показаны условно)	
Зона для индивидуального жилищного строительства	
Зона для размещения объектов предоставления коммунальных услуг	
Зона для размещения объектов делового управления	
Зона для размещения объектов дошкольного образования	
Зона территорий общего пользования (благоустройство территории, площадки для занятий спортом)	
Велосипедная дорожка	
Тротуары	
Дороги, проезды	
Участки спортивных сооружений и детских игровых площадок	
Участки озеленения	
Место расположения площадок ТБО	
Санитарный разрыв площадок ТБО - 20м	
Радиус доступности площадок ТБО - 100м	
Элементы планировочной структуры (квартал)	

						ИП-02-22/ППМ-ПП			
						Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером: 61:02:0600010:1006.			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории Основная часть.	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Ульченко			07.22		ПП	3	
Проверил									
Зав.группы									
Нач.отдела									
Н.контр.						Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	ИП Ульченко Е.Н. г. Ростов-на-Дону		
ГИП									